



Une Tour Eiffel rassérénée

Si la priorité reste le refinancement des deux échéances majeures de 2013 de la dette hypothécaire, Mark Inch et Robert Waterland, respectivement président et directeur général de la Société de la Tour Eiffel, peuvent abandonner sans complexe leurs fauteuils à Renaud Haberkorn, nouveau dg à compter du 1er septembre prochain. Le résultat net récurrent EPRA de 30,6 M€ et le cash flow courant de 33 M€ sont restés quasi stables malgré une baisse des revenus locatifs, qui s'établissent à 69,4 M€, due aux arbitrages. La valeur du patrimoine s'est maintenue à 999,2 M€. En 2011, la foncière a pu tirer profit de la bonne santé du marché sur le plan des locations et des cessions. L'exercice aura été marqué essentiellement par une amélioration très nette (+5,9 %) du taux d'occupation financier qui atteint 91,1 % grâce notamment à la commercialisation des deux immeubles de Vélizy, le Topaz, loué par Altran pour 9 ans fermes et un loyer de marché de 250 €/m² et Energy II loué à 80 % générant 4 M€ de loyers complémentaires. 2011 marque aussi une reprise modérée des investissements avec l'acquisition en Vefa auprès de Vinci Immobilier, pour 24 M€, d'un immeuble de 5 000 m² à Montrouge. Cette opération a été facilitée par la cession, parallèlement, de Viséo à Grenoble. Au total, les arbitrages se sont élevés à près de 39 M€ réalisés 4 % au-dessus de l'ANR. Ils ont permis de diminuer le ratio LTV qui s'établit à 57,6 % en fin d'année contre 60,4 % à fin 2010. L'objectif de STE est de ramener progressivement ce ratio à 50 %. La foncière poursuivra donc son programme d'arbitrages (60 M€ dans le pipeline, 10 M€ sous promesses à fin 2011) d'actifs "périphériques" comme les résidences médicalisées ou les plateformes de messagerie, mais aussi d'actifs isolés en région, tout en procédant à un recentrage graduel du patrimoine sur les bureaux en région parisienne.

La Société de la Tour Eiffel souhaite diversifier ses sources de financement. Elle examine la possibilité de développer des joint-venture pour développer ses réserves foncières à Massy et sur les parcs (comme à Strasbourg où des charges foncières ont été cédées à des promoteurs pour du logement).

Est également souhaité un "actionnariat d'avenir". Par le biais de la consolidation du secteur financier et immobilier, la Société de la Tour Eiffel a pour premier actionnaire BNP Paribas, CBRE Global Investors arrivant en seconde position.